



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Dott. Antonio Pittau

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carmelo Recupero

CF:RPCML51R17C351U

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. OPERAI, 118

telefono: 00390909703352

fax: 0909703352

email: ingcarmelo.recupero@alice.it

PEC: carmelo.recupero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 101/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MILAZZO VIA SALVATORE MAIORANA N. 32 " RESIDENCE ANNA" - p 2°
- Scala. A - int. 7, della superficie commerciale di **146,12** mq per la quota di:

- 50/100
- 50/100

Appartamento in Milazzo (ME), via Salvatore Maiorana n. 32, piano 2°, della superficie catastale totale mq. 153, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 142; appartenente per la quota di 1/2 indivisa di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa di piena proprietà a

, a sei elevazioni f.t., e realizzato con strutture c.a., antisismiche; solai e balconi in laterocemento; muri perimetrali in mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm. 30. All'appartamento si accede per mezzo di una scala condominiale, con gradini rivestiti in marmo e pianerottoli di distribuzione rivestiti con mattonelle di ceramica; nonché da un ascensore condominiale con portata di 4 persone. L'appartamento ha un'altezza interna media di ml. 2,90, si compone di 5 vani, 2 bagni, 1 ripostiglio, 2 corridoi, 1 veranda coperta e 2 balconi; così distribuiti: 1 ingresso/soggiorno di mq. 33,76; 3 camere da letto di mq. 13,06+16,72+13,85 = mq. 43,63; 2 bagni di mq. 5,91+4,25 = mq. 10,16; 1 ripostiglio di mq. 3,43; 2 corridoi di mq. 5,74+5,18 = mq. 10,92; la veranda coperta di mq. 33,89, ha un'altezza di ml. 2,90 e si affaccia sul cortile antistante da dove avviene l'accesso, con una panoramicità con vista sul mare; 2 balconi di mq. 14,94+6,11 = mq. 21,05, il primo si affaccia sul cortile antistante con vista mare, il secondo si affaccia sul cortile retrostante; la superficie commerciale risulta mq. 146,12. L'accesso al vano scala si esercita dal cortile antistante l'edificio. Costituisce pertinenza di questo appartamento un posto auto scoperto ricadente nella zona destinata a parcheggio, sito nel lato Nord. Tale posto auto non è evidenziato nel cortile e non è riportato in nessuna planimetria di tipo condominiale.

La planimetria catastale è stata aggiornata dal CTU in data 26/02/2024 come da incarico del giudice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo/ terza elevazione f.t., interno 7, scala A, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 289 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria F206, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVATORE
- Scala A - Interno 7, piano: secondo, intestato

compravendita Notaio Amato Giuseppe
Cortile retrostante; N/O app. Sub 17
impegno e scala condominiale; S/O Cortile antistante;

Atto del 28/07/2008, Notaio Amato Giuseppe, repertorio n. 68190 - Nota presentata con modello unico n. 18718.1/2008 Reparto PI di Messina in atti dal 30/07/2008

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,12 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.584,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data della valutazione:	11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato dal debito [REDACTED]

Immissione in possesso da parte del custode giudiziario Dott. Antonio Pittau in data 05/01/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2008 a firma di NOTAIO AMATO GIUSEPPE ai nn. 68191/7691 di repertorio, registrata il 28/07/2008 a BARCELLONA P.G. ai nn. 1904, iscritta il 29/07/2008 a MESSINA ai nn. 27974 RG. 4796 RP. a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [REDACTED] per 1/2, derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 200000,00.

Durata ipoteca: 26 anni.

Il compendio risulta pignorato nell'esecuzione N. 101/2023 R.G.Es. promossa da TICINO SPV S.R.L contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	30,18

Ulteriori avvertenze:

Dall'atto di acquisto (Notaio Amato del 28/07/2008) risulta che esiste il regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Antonio Cutrupia del 02/11/1981 rep. 23724/20705 del 05/11/1981, e le tabelle millesimali, che per l'appartamento attribuiscono la quota di 30,18/1000 relativamente alle parti condominiali del complesso.

L'amministratore di condominio attuale, interpellato nel merito dal CTU, risponde con la seguente nota:

"Con riferimento all'immobile di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], di cui si chiede informazioni sul procedimento esecutivo di pignoramento si evidenzia quanto segue:

1. Non c'è un regolamento di condominio nella documentazione in mio possesso;
2. Si allega prospetto di specifica degli importi ordinari annui;
3. Si allegano le situazioni contabili arretrate di ciascuna posizione con riferimento alla contabilità ordinaria e alla contabilità dei lavori di ristrutturazione eseguiti e non ancora pagati.

A tal proposito entrambi i proprietari hanno sottoscritto un piano di rientro per il debito pendente e lo stanno onorando.

4. Esiste un procedimento giudiziario in corso riguardante il condominio dinanzi alla corte di stato che riguarda l'uso pubblico dell'area di parcheggio antistante al condomino. Il comune reclama la rimozione della sbarra ed il condominio la proprietà privata.

In merito alle varianti e all'abitabilità dell'unità immobiliare si allega relazione sullo studio di fattibilità per l'accesso ai bonus 110% a firma dell'ing. Pracanica.

Non sono a conoscenza se l'unità in oggetto abbia il certificato di abitabilità.

Non ci sono posti auto assegnati e l'area di parcheggio è comune.

Resto a disposizione per ulteriori informazioni. "

Alla luce della comunicazione in atti, si ritiene di non inserire spese condominiali nella perizia di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2008), con atto stipulato il 28/07/2024 a firma di NOTAIO GIUSEPPE AMATO ai nn. 68190/7690 di repertorio, registrato il 28/07/2008 a BARCELLONA P.G. ai nn. 1903, trascritto il 29/07/2008 a MESSINA ai nn. 27973 RG 18718 RP

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2008), con atto stipulato il 28/07/2008 a firma di NOTAIO GIUSEPPE AMATO ai nn.

68190/7690 di repertorio, registrato il 28/07/2008 a BARCELLONA P.G. ai nn. 1903, trascritto il 29/07/2008 a MESSINA ai nn. 27973 RG 18718 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/11/1983 fino al 28/07/2023), con atto stipulato il 03/11/1983 a firma di NOTAIO ANDREA ALIOTO ai nn. 84915 di repertorio, registrato il 22/11/1983 a MILAZZO ai nn. 2107, trascritto il 23/11/1983 a MESSINA ai nn. 24498 RP 27315 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. 375/78 del 30/12/1978, intes

[REDACTED]
VARIANTE IN C.O. alla C.E. 375/78 del 20/10/1981

AUTORIZZAZIONE SISMICA del Genio Civile protocollo N. 1580 del 08/03/1979 e protocollo

[REDACTED]
[REDACTED]
RILASCIO CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 28 del Genio Civile, protocollo N. 18092 del 02/08/1982 intestata a [REDACTED]

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA protocollo N. 65/2009, pratica 14150, intestata a Condominio "Residence Anna", per lavori di Manutenzione straordinaria dei prospetti.

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE protocollo N. 16624/116, intestata [REDACTED] O [REDACTED] el 31/12/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN PORTA E SPOSTAMENTO PORTONCINO DI INGRESSO (normativa di riferimento: ART. 37 DEL D.P.R.380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE SCIA E RELATIVI BOLLI: €3.000,00
- SANZIONE PER APPLICAZIONE ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di Agibilità - SCA (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCA completa di bolli e oneri di segreteria, successiva al rilascio della SCIA già menzionata: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è stata ottenuta dopo l'aggiornamento e la correzione della planimetria catastale in atti effettuata da parte del CTU come da incarico del giudice.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni di conformità rilasciate dagli installatori necessari al rilascio della SCA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Controllo impianto elettrico e rilascio certificato di conformità: €1.500,00
- Controllo impianto idrico/termico e rilascio certificato di conformità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Manca l'Abitabilità per l'appartamento in questione e le certificazioni sono necessarie per presentare la SCA.

BENI IN MILAZZO VIA SALVATORE MAIORANA " RESIDENCE ANNA " P 2° SC. A
INT. 7 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILAZZO VIA SALVATORE MAIORANA N. 32 " RESIDENCE ANNA" - p 2°
- Scala. A - int. 7, della superficie commerciale di **146,12** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ([REDACTED])
- 50/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento in Milazzo (ME), via Salvatore Maiorana n. 32, piano 2°, della superficie catastale totale mq. 153, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 142; appartenente per la quota di 1/2 indivisa di piena proprietà [REDACTED] e per la quota di 1/2 indivisa di piena proprietà a [REDACTED]

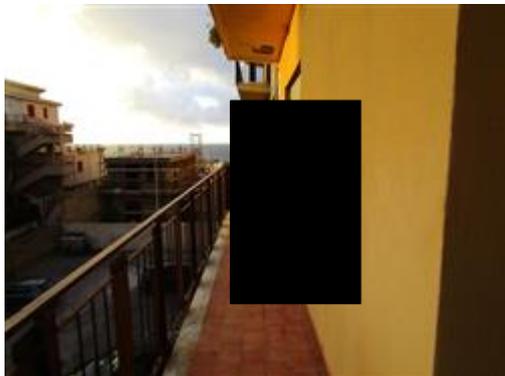
L'edificio, a sei elevazioni f.t., è realizzato con strutture portanti del tipo intelaiate, pilastri e travi in c.a., antisismiche; solai e balconi in laterocemento; muri perimetrali in mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm. 30. All'appartamento si accede per mezzo di una scala condominiale, con gradini rivestiti in marmo e pianerottoli di distribuzione rivestiti con mattonelle di ceramica; nonché da un ascensore condominiale con portata di 4 persone. L'appartamento ha un'altezza interna media di ml. 2,90, si compone di 5 vani, 2 bagni, 1 ripostiglio, 2 corridoi, 1 veranda coperta e 2 balconi; così distribuiti: 1 ingresso/soggiorno di mq. 33,76; 3 camere da letto di mq. 13,06+16,72+13,85 = mq. 43,63; 2 bagni di mq. 5,91+4,25 = mq. 10,16; 1 ripostiglio di mq. 3,43; 2 corridoi di mq. 5,74+5,18 = mq. 10,92; la veranda coperta di mq. 33,89, ha un'altezza di ml. 2,90 e si affaccia sul cortile antistante da dove avviene l'accesso, con una panoramicità con vista sul mare; 2 balconi di mq. 14,94+6,11 = mq. 21,05, il primo si affaccia sul cortile antistante con vista mare, il secondo si affaccia sul cortile retrostante; la superficie commerciale risulta mq. 146,12. L'accesso al vano scala si esercita dal cortile antistante l'edificio. Costituisce pertinenza di questo appartamento un posto auto scoperto ricadente nella zona destinata a parcheggio, sito nel lato Nord. Tale posto auto non è evidenziato nel cortile e non è riportato in nessuna planimetria di tipo condominiale.

La planimetria catastale è stata aggiornata dal CTU in data 26/02/2024 come da incarico del giudice.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo/ terza elevazione f.t., interno 7, scala A, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 289 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria F206, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVATORE MAIORANA n. 32 - Scala A - Interno 7, piano; secondo, intestato [REDACTED] di compravendita [REDACTED] /E Cortile retrostante; N/O app. Sub 17 [REDACTED] /E Cortile retrostante; S/O Cortile antistante; Atto del 28/07/2008, Notaio Amato Giuseppe, repertorio n. 68190 - Nota presentata con modello unico n. 18718.1/2008 Reparto PI di Messina in atti dal 30/07/2008

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona P. G). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- municipio
- parco giochi
- ospedale
- polizia
- scuola elementare
- vigili del fuoco
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato
- teatro
- musei
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 10 km
- autobus distante 500 m
- ferrovia distante 2 km
- porto distante 500 m
- aeroporto distante 150 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale: al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 servizi: buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE è stato redatto, come da specifico incarico del giudice al CTU, da un tecnico specializzato in data 13/02/2024.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
strutture verticali: costruite in cemento armato buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
solai: laterocemento buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
balconi: costruiti in laterocemento buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scale interne: scala condominiale realizzata in cemento armato con gradini in marmo e pianerottoli rivestiti con mattonelle di ceramica. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: Ascensore condominiale buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 230V. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 Conformità: manca certificazione di conformità. Probabilmente conforme ma privo di certificazione

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata con adduzione dall'acquedotto comunale. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Conformità: manca certificazione di conformità. Probabilmente conforme ma privo di certificazione

citofonico: Citofono esterno. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: sottotraccia, la rete di smaltimento è allacciata alla fognatura comunale in Via Salvatore Maiorana. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Conformità: manca la certificazione ma probabilmente conforme.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: alluminio con vetrocamera e avvolgibili in plastica. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte in legno massello buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso condominiale: alluminio e vetro. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso appartamento: legno massello. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati senza coibentazione, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterno e pitturazione al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: nelle camere è realizzato con intonaco per interno e pitturazione

buono 

rivestimento interno: in cucina e nei bagni è realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[100,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240213-083049-03827 registrata in data 13/02/2024

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso -soggiorno	33,76	x	100 %	=	33,76
Camera 1	13,06	x	100 %	=	13,06
Camera 2	16,72	x	100 %	=	16,72
Camera 3	13,85	x	100 %	=	13,85
Cucina	19,27	x	100 %	=	19,27
Bagno 1	5,91	x	100 %	=	5,91
Bagno 2	4,25	x	100 %	=	4,25
Ripostiglio	3,43	x	100 %	=	3,43
Corridoio 1	5,74	x	100 %	=	5,74
Corridoio 2	5,18	x	100 %	=	5,18
Veranda	33,89	x	55 %	=	18,64
Balcone 1	6,11	x	30 %	=	1,83
Balcone 2	14,94	x	30 %	=	4,48
Totale:	176,11				146,12



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Quotazioni Immobiliari : Informazioni di Zona OMI - Semestre 2023/1 - elaborazione del 30-GEN-24

Descrizione: F206 MILAZZO B B1 ME00000404 20 Abitazioni civili Prezzo min. 900,00€/mq - Prezzo max. 1350,00€/mq prezzo medio 1125,00€/mq

Indirizzo: MILAZZO B1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.125,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Amato

Descrizione: Appartamento P. 1° Fg. 26, part. 252, sub 2. Cat A2, classe 4, vani 4. Rendita catastale €. 132,21 (ante 1967) con agibilità. Categoria G

Indirizzo: Vico del Pittore n.11 Milazzo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Amato

Descrizione: Appartamento piano 4°, Fg.26, part. 706, sub 16, cat A2, classe 6, vani 5,5, rendita €252,81

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo n. 25 Milazzo

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 779,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario ottenuto con riferimento agli atti di compravendita sopracitati deve essere rapportato alla classe di appartenenza dell'immobile oggetto di stima.

Il valore unitario di € 800,00 relativo ad un immobile in classe 4 deve essere incrementato per raggiungere la classe 7 relativa all'immobile oggetto di stima. L'incremento è pari al 64,06 % pertanto si ha un valore unitario di €1312,48.

Il valore unitario di € 779,82 relativo ad un immobile in classe 6 deve essere incrementato per raggiungere la classe 7 relativa all'immobile oggetto di stima. L'incremento è pari al 17,97% pertanto il valore unitario risulta € 919,95.

Dalla media tra i due valori si ottiene $€ (1312,48 + 919,95)/2 = € 1116,21$.

Il valore unitario risulta compatibile con quello ottenuto dalla media dei valori OMI sopra riportato e pari a 1125,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	146,12	x	1.116,21	=	163.100,61
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 163.100,61**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 163.100,61**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario ottenuto con riferimento agli atti di compravendita sopracitati deve essere rapportato alla classe di appartenenza dell'immobile oggetto di stima.

Il valore unitario di € 800,00 relativo ad un immobile in classe 4 deve essere incrementato per raggiungere la classe 7 relativa all'immobile oggetto di stima. L'incremento è pari al 64,06 % pertanto si ha un valore unitario di €1312,48.

Il valore unitario di € 779,82 relativo ad un immobile in classe 6 deve essere incrementato per raggiungere la classe 7 relativa all'immobile oggetto di stima. L'incremento è pari al 17,97% pertanto il valore unitario risulta € 919,95.

Dalla media tra i due valori si ottiene $€ (1312,48 + 919,95)/2 = € 1116,21$.

Il valore unitario risulta compatibile con quello ottenuto dalla media dei valori OMI sopra riportato e pari a 1125,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, osservatori del mercato

immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE Quotazioni Immobiliari : Informazioni di Zona OMI - Semestre 2023/1 - elaborazione del 30-GEN-24 , ed inoltre: Atti di compravendita di immobili in zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,12	0,00	163.100,61	163.100,61
				163.100,61 €	163.100,61 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene possibile la divisibilità della quota data la natura del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.584,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.558,46**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 26,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.000,00**

data 11/04/2024

il tecnico incaricato

Carmelo Recupero